



## **TAGESORDNUNG:**

### **I. Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
  - a) Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Aussiedlerhofes, Fl.Nr. 338, 339, 355, 356 der Gemarkung Röhrmoos (Art. 71 Satz 3 BayBO)
  - Baugesuche
  - b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen
  - Baugesuche
  - c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Ersatzbau für ein bestehendes Garagengebäude; Nutzung als Garage mit Unterkellerung für Hackschnitzelheizung, Unterweilbacher Str. 8
4. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 12. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 06.10.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:30 Uhr eröffnet der Vorsitzende die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bau- und Umweltausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.09.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird.

Wenn bis zum Schluss der Sitzung von den Bau- und Umweltausschussmitgliedern keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt.

**Hinweis:**

Nach Ablauf der Sitzung wurden keine Einwendungen zu der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.09.2021 erhoben.

Die Niederschrift ist damit genehmigt.



**Niederschrift zur 12. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 06.10.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**TOP 1**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung**

**Sachverhalt:**

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.09.2021 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzungen vom 08.09.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben werden. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gelten diese Niederschriften als genehmigt.

**Beschluss:**

*„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.09.2021 wird genehmigt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9      dafür: 9      dagegen: 0**



**Niederschrift zur 12. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 06.10.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**TOP 2**

**Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung**

Kein Vorgang beschlussmäßig behandelt.



## TOP 3

### Baugesuche

#### a) Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Aussiedlerhofes, Fl.Nr. 338, 339, 355, 356 der Gemarkung Röhrmoos (Art. 71 Satz 3 BayBO)

Der Vorsitzende erläutert folgenden Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 30.07.2015 wurde zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Aussiedlerhofes (Zwiebellagerhalle, Werkstatt/Aufbereitung/Getreidelager, Kartoffellagerhalle, Wohnhaus) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 338, 339, 355 und 356 der Gemarkung Röhrmoos, Schönbrunner Str. 20, das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 06.06.2016 hat das Landratsamt Dachau dieser Bauvoranfrage zur Errichtung eines Aussiedlerhofes eine Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Die Zwiebel- sowie die Kartoffellagerhalle des Aussiedlerhofes wurden bereits mit Baugenehmigungen vom 08.06.2016, 15.05.2017 und 14.09.2017 und errichtet.

Der Verlängerung des Vorbescheids um zwei Jahre wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.05.2019 einstimmig zugestimmt und durch das Landratsamt durch Bescheid vom 01.07.2019 genehmigt (Art. 71 Satz 3 BayBO).

Mit Schreiben vom 27.08.2021 teilte das Landratsamt Dachau mit, dass der Bauherr die erneute Verlängerung des Vorbescheids für das oben genannte Bauvorhaben beantragt hat.

Umstände, die einer Verlängerung des Vorbescheids entgegenstehen, sind nicht gegeben. Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Verlängerung des Vorbescheids.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides mit dem Aktenzeichen 41/BV150540 vom 06.06.2016 zur Errichtung eines Aussiedlerhofes um zwei weitere Jahre zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### **b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO**

#### **Errichtung eines Einfamilienhauses oder Doppelhauses mit Doppelgarage/n, Fl. Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen**

Herr Bader geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 02.09.2021 ist ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen, Pappelweg, eingegangen. Für das geplante Gebäude wurden zwei Gebäudevarianten vorgelegt.

- Variante 1: Firsthöhe 11,0 m, Wandhöhe 6,0 m, Grundfläche 120 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 10 m x 12 m), Dachneigung 45 Grad
- Variante 2: Firsthöhe 9,50 m, Wandhöhe 4,50 m, Grundfläche 120 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 10 m x 12 m), Dachneigung 45 Grad

Folgende Frage soll im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

1. Ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus, wie im Lageplan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrhoos als „sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Als Bezugsgebäude dienen hier in erster Linie die umliegenden Grundstücke Alleestraße 2a, 4 und 6 sowie Pappelweg 4, 4a, 6 und 6a. Die Grundflächen der umliegenden Wohngebäude liegen zwischen 118,26 m<sup>2</sup> bis 225,54 m<sup>2</sup>, Firsthöhen zwischen 8,50 m bis 9,95 m, Wandhöhen zwischen 3,50 m bis 5,70 m, Dachneigungen 37,5 Grad bis 50 Grad (jeweils Satteldach).

Die vorgelegte Variante 1 fügt sich aus Sicht der Bauverwaltung wegen des unverhältnismäßig hohen Firsts mit 11 m nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Variante 2 hingegen fügt sich mit seinen Abmessungen unbedenklich in die nähere Umgebungsbebauung ein und wäre bauplanungsrechtlich zulässig.



**Niederschrift zur 12. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 06.10.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Am 02.10.2021 wurde vom Antragsteller ein weiterer Plan zum Antrag auf Vorbescheid vorgelegt. Es soll die Frage im Rahmen des Vorbescheids beantwortet werden, ob eine Bebauung mit Doppelhaus, wie im Lageplan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Das Doppelhaus hat eine Grundfläche von 176 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 11 m x 16 m. Auch hier wurden zwei Varianten vorgelegt, die sich ggü. der Einfamilienhausvarianten nur hinsichtlich der Firsthöhen unterscheiden (Variante 1: 11,50 m, Variante 2: 10,00 m).

Die vorgelegte Variante 1 fügt sich aus Sicht der Bauverwaltung wegen des unverhältnismäßig hohen Firsts mit 11 m nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Variante 2 hingegen fügt sich mit seinen Abmessungen unbedenklich in die nähere Umgebungsbebauung ein und wäre bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Zufahrt erfolgt über die Stichstraße Fl.Nr. 26/4 der Gemarkung Sigmertshausen.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Es fehlt die notwendige Kanalanbindung sowie die Wasserversorgung. Deshalb wurde mit der Eigentümerin eine Sondervereinbarung ausgearbeitet, in welcher diese sich verpflichtet, die Kosten für die Kanalbaumaßnahmen zu tragen. Gleichlautende Vereinbarungen werden auch mit der Alto-Gruppe bezüglich der Erschließung der Wasserversorgung getroffen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend der Vereinbarung voraussichtlich über den nördlich verlaufenden Wassergraben.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

### **Beschlussvorschlag:**

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen, **Variante 2** mit einer Firsthöhe von 9,50 m, einer Wandhöhe von 4,50 m, der Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> und zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen, **Variante 2** mit einer Firsthöhe von 10,00 m, einer Wandhöhe von 4,50 m, der Grundfläche von 176 m<sup>2</sup>, unter der Voraussetzung, dass eine unterzeichnete Sondervereinbarung zum Anschluss an die Entwässerungsanlage der Gemeinde Röhrmoos vorliegt.*

*Das gemeindliche Einvernehmen zur jeweiligen **Variante 1** (Einfamilienhaus und Doppelhaus) wird wegen der unverhältnismäßig hohen Firsthöhe von 11,0 m bzw. 11,50 m verweigert.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO

#### Ersatzbau für ein bestehendes Garagengebäude; Nutzung als Garage mit Unterkellerung für Hackschnitzelheizung

Herr Bader trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 07.09.2021 ist ein Antrag auf Baugenehmigung für den Ersatzbau eines bestehenden Garagengebäudes zur Nutzung als Garage mit Unterkellerung für eine Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück Fl.Nr. 61, Gemarkung Röhrmoos, Unterweilbacher Str. 8, eingegangen.

Die Abstandsflächen des bestehenden Wohnhauses des Bauherrn überdecken sich teilweise mit den Abstandsflächen des Garagenersatzbaus auf einer Fläche von 6,70 m<sup>2</sup> und 1,63 m<sup>2</sup>.

Hierfür wird eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 Abs. 3 BayBO) bzw. von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als Mischfläche (gemischte Baufläche) dargestellt.

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich sogenannte „privilegierte Vorhaben“ zulässig. Die Privilegierung ist vorliegend aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Unterordnung des Vorhabens gegenüber der Betriebsfläche gegeben. Die Erschließung ist gesichert und öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Mit vorliegendem Antrag soll lediglich ein Ersatzbau für eine bestehende Garage errichtet werden. Zudem erfolgt die Unterkellerung für eine Hackschnitzelheizung, die sowohl die Hofstelle als auch das sich in Aufstellung befindliche Baugebiet „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ versorgen soll.

Nach § 4 Abstandsflächensatzung i. V. m. Art. 63 BayBO können von den Anforderungen der Abstandsflächensatzung Abweichungen erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO (Baukultur, öffentliche Sicherheit und Ordnung usw.) vereinbar sind.

Da die Abstandsflächenüberdeckung lediglich auf dem eigenen Grundstück des Bauherrn zu liegen kommt, es sich um eine Garage handelt und eine entsprechende Abstandsflächenübernahme vorliegt, ist die Erteilung einer Abweichung möglich.

Nachbarliche oder öffentliche Belange sowie die Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO werden nicht berührt.





**Niederschrift zur 12. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 06.10.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Aufgrund der Vielzahl der benachbarten Eigentümer wurde die Nachbarbeteiligung durch den Antragsteller nicht durchgeführt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau für ein bestehendes Garagengebäude mit Nutzung als Garage mit Unterkellerung für eine Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück Fl.Nr. 61, Gemarkung Röhrmoos, Unterweilbacher Str. 8.*

*Der beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos sowie der Bayerischen Bauordnung wegen der Überdeckung von Abstandsflächen auf einer Fläche von 6,70 m<sup>2</sup> und 1,63 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.*

*Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



**Niederschrift zur 12. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 06.10.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



## TOP 4

Der Vorsitzende gibt folgendes bekannt:

a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurde folgender Bauantrag an das Landratsamt Dachau weitergegeben:

- Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Warmwintergartens, Fl. Nr. 90/1, Gemarkung Röhrmoos, Sonnenstraße 1.

b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:

- Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung im Anbau „Fachmärkte“ (Änderung Schlecker Markt in ein Bistro, Errichtung von zwei Werbeanlagen), Fl. Nr. 1384, Gemarkung Röhrmoos, Philipp-Reis-Str. 1, 1a, 1b, 3, wurde am 27.08.2021 erteilt (lfd. Verwaltung).
- Die Baugenehmigung zur Tektur „Anbau Technikraum“ zum Neubau einer landwirtschaftlichen Kartoffellagerhalle und einer Sortier-Aufbereitungshalle, Fl. Nr. 38, Gemarkung Schönbrunn, Unertlstr. 7, wurde am 26.08.2021 erteilt (lfd. Verwaltung).
- Die Baugenehmigung zur Erweiterung (Anbau) an Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 287/8, Gemarkung Großinzemoos, Weiherweg 8, wurde am 26.08.2021 erteilt (lfd. Verwaltung).
- Die Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle, Fl. Nr. 900, Gemarkung Röhrmoos, Römerstr. 5, wurde am 24.08.2021 erteilt (BUA v. 24.02.2021).
- Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 35/0, Gemarkung Röhrmoos, Unterweilbacher Str. 2, wurde am 16.09.2021 erteilt (BUA v. 08.09.2021).
- Die Baugenehmigung zum Anbau eines Stahlbalkons im Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses, Fl. Nr. 53/5, Gemarkung Biberbach, Dorfstr. 41, wurde am 16.09.2021 erteilt (lfd. Verwaltung).
- Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Brandwand, Fl. Nr. 1294/2, Gemarkung Röhrmoos, Inzemooser Str. 5a, wurde am 22.09.2021 erteilt (BUA v. 08.09.2021).



**Niederschrift zur 12. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 06.10.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



c) Die Genehmigungsfreistellung wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:

- Errichtung einer Schutzkapelle, Fl. Nr. 668, Gemarkung Röhrmoos, Bestattungswald

**Anfragen:**

- Bau- und Umweltausschussmitglied Dr. Kugler und Stefan Müller fragen erneut nach dem Sachstand für die Pflanzung von Bäumen für Neugeborene und für die Jugendarbeit an.
- Herr Bader teilte hierzu mit, dass diese Anfrage in der nächsten BUA- Sitzung beantwortet wird. Als Zwischenstand wird mitgeteilt, dass bisher keine Fläche für die Pflanzung von Bäumen für Neugeborene, jedoch Flächen für die Anfrage zum Thema Jugendarbeit vorhanden sind.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

Tobias Bader  
(Schriftführer)